Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RBF Vattentornet
Org nr: 769605-2534

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vattentornet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har under räkenskapåret tagit fram nya stadgar som registerades 2025-05-07.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a.högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader och underhållskostnader. Driftkostnaderna har även ökat med värme, vatten och avfallshanteringen.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 110%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 89% till 110%.

I resultatet ingår avskrivningar med 331 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 502 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Sälghugget 5 i Uddevalla Kommun. På fastighetern finns 48 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1973. Fastigheternas adress är Hyggestråket 7-13. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla kommun t o m 2030-02-09. Från och med 2021 uppgår avgälden med 152 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	9	
2 rum och kök	15	
3 rum och kök	12	
4 rum och kök	12	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	Föreningslokal
Antal p-platser	48	

Total tomtarea	9 836 m²
Bostäder bostadsrätt	3 445 m²
Total lokalarea	79 m²

Årets taxeringsvärde	35 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 tkr och planerat underhåll för 78 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan som uppdaterades 2021 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 25 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 9 991 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 399 tkr (115 kr/ m²). Av detta är 44 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 355 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 22 tkr (6 kr/m².) Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Föreningens underhållsfond uppgår per 2025-12-31 till 1 363 tkr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering	2017	
Nytt innertak källarvåning i 7:an	2017	
Innergården	2018	
Värmecentral	2021	
Byte fönster	2022	
Byte dörrar och låssystem	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Armaturer	78 340

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Isaksson	Ordförande	2026
Annika Mårtensson	Sekreterare	2026
John Barisic	Vice ordförande	2027
Ingemar Andersson	Ledamot	2026
Gun Scharffenberg Kahlke	Ledamot	2027
Andreas Hermansson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Rundström	Suppleant	2026
Torbjörn Ånefjord	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Concentra Revision AB Huvudansvarig Joakim Andersson	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Britt Garcia Fjellman	2026
Anne-Lise Lian sammankallande	2026
Anne-Louise Wilske	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen registrerat nya stadgar from 2025-05-07. Andra beslutet togs på en extrastämma 2024-10-24.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% from 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 706 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 743	2 628	2 411	2 304	2 200
Resultat efter finansiella poster*	171	261	38	−107	319
Soliditet %*	19	18	16	15	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	90	92	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	752	718	657	628	600
Energikostnad kr/kvm*	225	208	191	201	182
Sparande kr/kvm*	146	172	107	42	131
Skuldsättning kr/kvm*	2 542	2 636	2 729	2 823	1 277
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 601	2 696	2 792	2 888	1 306
Räntekänslighet %*	3,5	3,8	4,2	4,6	2,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr	**Medlems-insatser**	**Underhålls- fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	1 000 000	1 419 800	−538 209	261 025
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			261 025	−261 025
Reservering underhållsfond		22 000	−22 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−78 340	78 340	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				170 958
Vid årets slut	**1 000 000**	**1 363 460**	**−220 844**	**170 958**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−277 183
Årets resultat	170 958
Årets fondreservering enligt stadgarna	−22 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	78 340
Summa	**−49 886**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 49 886**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 742 652	2 628 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 981	31 089
Summa		**2 754 633**	**2 659 407**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 732 922	−1 550 348
Övriga externa kostnader	Not 5	−295 417	−298 360
Personalkostnader	Not 6	−49 791	−43 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−331 043	−331 043
Summa rörelsekostnader		**−2 409 173**	**−2 223 352**
Rörelseresultat		**345 460**	**436 054**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 893
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 334	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		−178 836	−178 922
Summa finansiella poster		**−174 503**	**−175 029**
Resultat efter finansiella poster		**170 958**	**261 025**
Årets resultat		**170 958**	**261 025**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		**-22 000**	**-22 000**
lanspråktagande av underhållsfond		**78 340**	**0**
Resultat efter fondförändring		**227 298**	**239 025**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 765 485	11 096 528
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 765 485**	**11 096 528**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 18	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**75 000**	**75 000**
Summa anläggningstillgångar		**10 840 485**	**11 171 528**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	6 664
Övriga fordringar		33 463	35 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	177 989	156 824
Summa kortfristiga fordringar		**211 452**	**199 355**
Kassa och bank			
Kassa och bank		928 424	394 462
Summa kassa och bank		**928 424**	**394 462**
Summa omsättningstillgångar		**1 139 875**	**593 817**
Summa tillgångar		**11 980 361**	**11 765 345**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 000 000	1 000 000
Fond för yttre underhåll		1 363 460	1 419 800
Summa bundet eget kapital		**2 363 460**	**2 419 800**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−220 843	−538 209
Årets resultat		170 958	261 025
Summa fritt eget kapital		**−49 886**	**−277 183**
Summa eget kapital		**2 313 574**	**2 142 616**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 628 750	5 693 750
Summa långfristiga skulder		**8 628 750**	**5 693 750**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	330 000	3 595 000
Leverantörsskulder		354 239	125 756
Skatteskulder		7 570	10 882
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	346 228	197 340
Summa kortfristiga skulder		**1 038 037**	**3 928 978**
Summa eget kapital och skulder		**11 980 361**	**11 765 345**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	345 460	436 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	331 043	331 043
Utdelningar		3 893
	676 503	**770 990**
Erhållen ränta	406	
Erlagd ränta	−171 252	−179 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**505 658**	**591 345**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−8 170	37 810
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	366 473	−170 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**863 961**	**458 325**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−330 000	−330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−330 000**	**−330 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	533 961	128 325
Likvida medel vid årets början	394 462	266 137
Likvida medel vid årets slut	928 424	394 462
Kassa och Bank BR	928 424	394 462

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Balkong	Linjär	50
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	60
El	Linjär	60
Fasad	Linjär	49
Fasadpanel loftgångar	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Yttertak	Linjär	49
Ventilation	Linjär	40
Hiss	Linjär	10
Styr och övervakning	Linjär	15
Värmecentral	Linjär	50
Fönster balkong	Linjär	22
Relining	Linjär	35
Dörrar, lägenhet och förråd	Linjär	50
Övrig ombyggnad	Linjär	40
Låssystem	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 432 108	2 316 312
Hyror Parkering	146 304	142 272
Kabel-tv-avgifter	157 824	157 824
Överlåtelse och andrahandsavgift	6 416	11 910
Summa nettoomsättning	**2 742 652**	**2 628 318**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Vidarefakturering medlemmar och LF återbäring	11 981	−26 984
Försäkringsersättningar	0	58 073
Summa övriga rörelseintäkter	**11 981**	**31 089**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−78 340	0
Reparationer	−57 270	−35 849
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−82 716	−77 576
Tomträttsavgäld	−152 000	−152 000
Försäkringspremier	−79 422	−69 684
Kabel- och digital-TV	−157 770	−157 770
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Serviceavtal	0	−1 788
Obligatoriska besiktningar	−5 608	−20 117
Bevakningskostnader	−11 029	−10 121
Snö- och halkbekämpning	−6 086	−16 907
Förbrukningsinventarier	−7 941	−4 897
Vatten	−236 509	−194 925
Fastighetsel	−45 586	−48 577
Uppvärmning	−510 725	−472 269
Sophantering och återvinning	−55 013	−38 813
Förvaltningsarvode drift	−247 307	−249 154
Summa driftskostnader	**−1 732 922**	**−1 550 348**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−94 043	−90 108
Lokalkostnader	−146 250	−142 500
IT-kostnader	−8 886	−8 443
Arvode, yrkesrevisorer	−20 013	−20 551
Övriga förvaltningskostnader	−11 325	−17 795
Kreditupplysningar	−54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−5 880	−13 346
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−2 665	0
Medlems- och föreningsavgifter	−2 256	−2 256
Bankkostnader	−3 246	−3 362
Övriga externa kostnader	−800	0
Summa övriga externa kostnader	**−295 417**	**−298 360**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−12 500	−10 000
Sammanträdesarvoden	−28 500	−27 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−1 000	−1 000
Sociala kostnader	−7 791	−5 101
Summa personalkostnader	**−49 791**	**−43 601**

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 227 191	13 227 191
	13 227 191	**13 227 191**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**13 227 191**	**13 227 191**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 130 663	-1 799 620
	-2 130 663	**-1 799 620**
Årets avskrivningar		
Byggnader	-331 043	-331 043
	-331 043	**-331 043**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-2 461 706**	**-2 130 663**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**10 765 486**	**11 096 528**
Varav		
Byggnader	10 765 486	11 096 528

Taxeringsvärden

Bostäder	35 600 000	38 000 000
Totalt taxeringsvärde	**35 600 000**	**38 000 000**
varav byggnader	*27 000 000*	*27 000 000*
varav mark	*8 600 000*	*11 000 000*

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Ek.Förening	75 000	75 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**75 000**	**75 000**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 927	0
Förutbetalda försäkringspremier	84 121	79 422
Förutbetalda driftkostnader	989	919
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 656	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 295	26 295
Förutbetald tomträttsavgäld	38 000	38 000
Förutbetalda hyreskostnader	0	12 188
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**177 989**	**156 824**

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 958 750	9 288 750
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	0	-3 265 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−330 000	−330 000
Långfristig skuld vid årets slut	**8 628 750**	**5 693 750**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,04%	2027-01-30	5 433 750,00	0,00	115 000,00	5 318 750,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2028-04-30	425 000,00	0,00	50 000,00	375 000,00
STADSHYPOTEK	2,81%	2028-06-30	375 000,00	0,00	100 000,00	275 000,00
STADSHYPOTEK	3,16%	2028-12-01	3 055 000,00	0,00	65 000,00	2 990 000,00
Summa			**9 288 750,00**	**0,00**	**330 000,00**	**8 958 750,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 330 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld 7 308 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	20 285	12 700
Upplupna elkostnader	3 594	7 486
Upplupna värmekostnader	59 566	55 715
Upplupna kostnader för renhållning	4 672	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 832	5 293
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	251 280	116 146
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**346 228**	**197 340**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	10 250 000	10 250 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 mars 2026

Uddevalla 14/4-26

Ort och datum

Arne Isaksson,

Annika Mårtensson,

John Barisic,

Gun Scharffenberg Kahlke,

Andreas Hermansson,

Ingemar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/4 -2026

Concentra Revision AB,
Joakim Andersson
Auktoriserad revisor

concentra revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vattentornet
Org.nr 769605-2534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vattentornet för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-02-21 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vattentornet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

concentra revision

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 21 april 2026

Concentra Revision AB

Joakim Andersson
Auktoriserad revisor